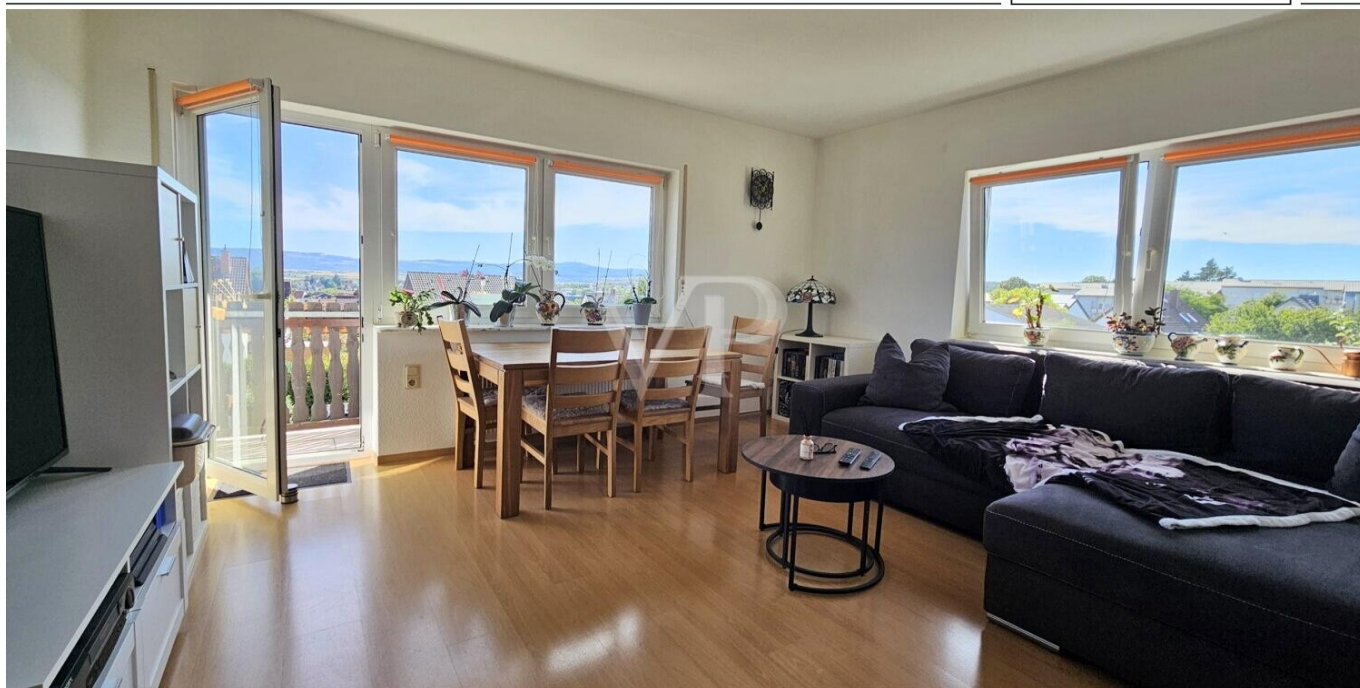


Usingen

2-Zi.-Wohnung mit EBK, Stellplatz & Balkon mit tollem Blick - solide Kapitalanlage in zentraler Lage

Número de propiedad: 25141048



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 165.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 48,5 m² • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 25141048 - 61250 Usingen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25141048 - 61250 Usingen

De un vistazo

Número de propiedad	25141048
Superficie habitable	ca. 48,5 m ²
Piso	1
Habitaciones	2
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	2000
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	165.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,21 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2022
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 5 m ²
Características	Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25141048 - 61250 Usingen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Pellet
Certificado energético válido hasta	12.02.2028
Fuente de energía	Pellets

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	112.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	2000

Número de propiedad: 25141048 - 61250 Usingen

La propiedad



Número de propiedad: 25141048 - 61250 Usingen

La propiedad



Número de propiedad: 25141048 - 61250 Usingen

La propiedad



Número de propiedad: 25141048 - 61250 Usingen

La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com



VON POLL
IMMOBILIEN



Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

Hochtaunus: 06081 - 96 53 02 0 | Neu-Anspach: 06081 - 96 53 02 0

Partner-Shop Hochtaunus | Kreuzgasse 22 | 61250 Usingen | hochtaunus@von-poll.com
Partner-Shop Neu-Anspach | Breitestraße 9 | 61267 Neu-Anspach | neu-anspach@von-poll.com

Número de propiedad: 25141048 - 61250 Usingen

La propiedad



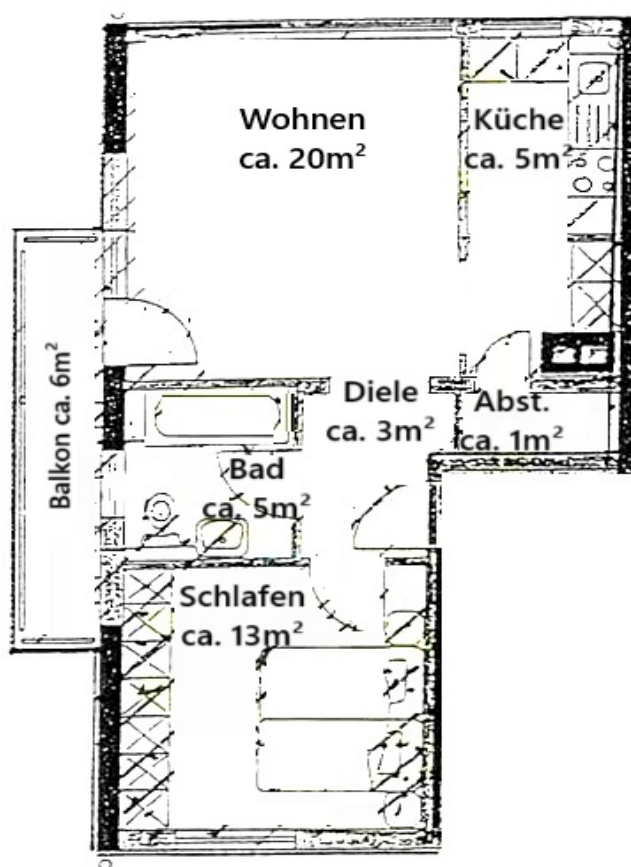
ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

Número de propiedad: 25141048 - 61250 Usingen

Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25141048 - 61250 Usingen

Una primera impresión

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch einen gut durchdachten Grundriss, eine angenehme Wohnatmosphäre und eine ruhige, gefragte Lage. Sie eignet sich hervorragend sowohl zur Eigennutzung, als auch als solide Kapitalanlage mit Perspektive.

Der offene Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den überdachten Balkon – einen geschützten Platz im Freien mit schönem Ausblick.

Die integrierte Küchenzeile ist praktisch angeordnet und fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein.

Das Schlafzimmer ist ruhig gelegen und durch seinen Zuschnitt vielseitig nutzbar. Ein Tageslichtbad mit Badewanne ergänzt das Raumangebot.

Ein eigener Außenstellplatz sowie ein separater Kellerraum sind im Angebot enthalten. Die gepflegte Wohnanlage, eine gute Infrastruktur und kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten unterstreichen die Attraktivität dieser Immobilie.

Ob zur Selbstnutzung oder als rentable Anlage, diese Wohnung bietet eine zuverlässige Grundlage in beliebter Wohnlage.

In dem ersichtlichen Energieausweis ist die damalige Heizungsanlage hinterlegt, inzwischen wird die gesamte Immobilie durch eine Pelletheizung aus dem Jahr 2022 versorgt.

Número de propiedad: 25141048 - 61250 Usingen

Detalles de los servicios

- 1. OG
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Fliesen- und Laminatböden
- lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich mit Zugang zum Balkon
- Küchenzeile mit Elektrogeräten
- Tageslichtbad mit Duschwanne
- Stellplatz
- separater Kellerraum

Número de propiedad: 25141048 - 61250 Usingen

Todo sobre la ubicación

Usingen befindet sich inmitten der wunderschönen Natur des Hochtaunus. Die Region wird zu allen Jahreszeiten insbesondere von den Frankfurter Bürgern auf der Suche nach Erholung und Ruhe frequentiert. SIE haben hingegen die Möglichkeit, hier zu leben.

Usingen besteht aus den Stadtteilen Usingen (Zentrum), Eschbach, Kransberg, Merzhausen, Michelbach, Wernborn und Wilhelmsdorf und verfügt, wie auch die benachbarten Gemeinden Wehrheim und Neu-Anspach, über eine gute Infrastruktur. Es gibt vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie ein Krankenhaus. Der hochmoderne Neubau der Hochtaunus-Kliniken an der Weilburger Straße, sämtliche Schulformen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar.

In Verbindung mit der Nähe zu Bad Homburg und Frankfurt am Main bieten sich hervorragende Freizeit- und Kulturmöglichkeiten. Für Sportler und Naturliebhaber ist Usingen ebenso das ideale Domizil wie für gestresste Manager, die am Wochenende die Ruhe genießen möchten.

Die Lage dieser Immobilie zeichnet sich insbesondere durch die direkte Nähe zur Natur und die gepflegte Nachbarschaft aus.

Usingen verfügt über eine Bahnverbindung (Taunusbahn) nach Friedrichsdorf (ca. 23 Min.), Bad Homburg (ca. 28 Minuten) und Frankfurt (ca. 47 Minuten). Die etwa 30km entfernte Frankfurter Innenstadt erreichen Sie über die A5 oder A661 in nur einer halben Stunde Fahrtzeit. In etwa 25 Fahrminuten erreicht man zudem Bad Camberg mit der Auffahrt zur A3.

Número de propiedad: 25141048 - 61250 Usingen

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.2.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 112.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Número de propiedad: 25141048 - 61250 Usingen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Carola Öhl

Kreuzgasse 22, 61250 Usingen
Tel.: +49 6081 - 96 53 02 0
E-Mail: hochtaunus@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com